

# Universidad de Huánuco

## Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO  
Y CIENCIAS POLÍTICAS



## TESIS

INCIDENCIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL  
EN EL ASUNTO CONTENCIOSO DE DESALOJO POR OCUPANTE  
PREARIO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DEL DISTRITO  
JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2018.

**Para optar el Título Profesional de  
ABOGADO**

**TESISTA**  
PRADO MENA, Jorge

**ASESORA**  
Mtra. GARAY MERCADO, Mariella Catherine

Huánuco – Perú  
2019



**RESOLUCIÓN N° 1297-2019-DFD-UDH**  
**Huánuco, 15 de octubre de 2019**

Visto, la solicitud con Reg. 229-19 de fecha 10 de octubre de 2019 presentado por el Bachiller **PRADO MENA Jorge**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"INCIDENCIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN EL ASUNTO CONTENCIOSO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2018"** para optar el Título profesional de Abogado y;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Resolución N° 1222-2019-DFD-UDH de fecha 25 de setiembre de 2019 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"INCIDENCIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN EL ASUNTO CONTENCIOSO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2018"** formulado por el Bachiller **PRADO MENA Jorge**, del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarado **APTO** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH, de fecha 13 de julio de 2018;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado de Tesis para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **PRADO MENA Jorge** optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica ( Tesis ), a los siguientes docentes:

Mtro. (a) Ruth Mariksa Montaldo Yerena	: Presidente
Mtro. (a) Luis Javier Ríos Cárdenas	: Vocal
Abog. (a) Hugo Baldomero Peralta Baca	: Secretario
Mtro. (a) Eli Carbajal Alvarado	: Suplente

**Artículo Segundo.- SEÑALAR** el día viernes 15 de noviembre de 2019 a horas 9.00 am dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



**DISTRIBUCIÓN:** Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp. Graduando, PESD, Ofic. Desc., Interesado, Jurados (3), Asesor, Archivo, FCB/mgm



UNIVERSIDAD DE HUANUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
EAP DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE TRABAJO DE  
INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA (TESIS)

En la ciudad de Huánuco, siendo las 3.00 horas del día 15 del mes de octubre del año dos mil diecinueve se reunieron en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, los miembros del Jurado Examinador Ratificados por Resolución N° 1297-2019-DFD-UDH de fecha 15 de octubre de 2019, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc. "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Art. 40 del Reglamento de Grados y Títulos, para proceder a la evaluación del Examen por la modalidad de Sustentación de un Trabajo de Investigación Científica (Tesis) del Graduando; **PRADO MENA Jorge** el postulante al Título de Abogado, procedió a la exposición de la Tesis materia del examen, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizado el Examen, el Jurado procedió a la calificación.

JURADO

PUNTAJE

MTRO. (A) RUTH MARIKSA MONTALDO YERENA

15

MTRO. (A) LUIS JAVIER RIOS CÁRDENAS

15

ABOG. (A) HUGO BALDOMERO PERALTA BACA

15

CALIFICATIVO :

15

En números

Quince

En letras

RESULTADO :

Aprobado

Por

unanimidad

[Firma]  
FIRMA DEL PRESIDENTE  
DEL JURADO

## **DEDICATORIA.**

A mis queridos hijos por comprenderme y mostrarme el camino de la superación, para mi cónyuge que a pesar de todo siempre ha creído en mí.

## **AGRADECIMIENTO.**

A mi alma mater Universidad de Huánuco, a mis docentes por sus conocimientos jurídicos en mi formación profesional.

# ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE	IV
RESUMEN	VI
SUMMARY	VII
INTRODUCCIÓN	VIII

## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema	9
1.2. Formulación del Problema	10
1.3. Objetivo general.	11
1.4. Objetivos Específicos	11
1.5. Justificación de la investigación	11
1.6. Limitaciones de la investigación	12
1.7. Viabilidad de la investigación	13

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación	14
2.2. Bases Teóricas	19
2.3. Definiciones conceptuales	42
2.4 Hipótesis	44
2.5 Variables	44
2.5.1 Variable independiente.	44

2.5.2 Variable dependiente	44
2.6 Operacionalización de variables.	45

### **CAPÍTULO III**

#### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. Tipo de investigación	46
3.1.1 Enfoque	46
3.1.2 Alcance o nivel	46
3.1.3 Diseño	46
3.2 Población y muestra.	47
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	47
3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información	47

### **CAPÍTULO IV**

#### **RESULTADOS**

4.1. Procesamiento de datos	48
4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis	58

### **CAPÍTULO V**

#### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

5.1. Contrastación de los resultados de la investigación	59
--	----

<b>CONCLUSIONES</b>	60
---------------------	----

<b>RECOMENDACIONES</b>	61
------------------------	----

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	62
-----------------------------------	----

<b>ANEXOS</b>	64
---------------	----

## **RESUMEN**

El Informe de tesis en su versión terminada, desarrolla la problemática existente de la etapa de conciliación extrajudicial como mecanismo alternativo de solución en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, que no estaría cumpliendo con su objetivo, que es la solución del conflicto de intereses en esa instancia evitando que se judicialice la pretensión de desalojo en el Primer Juzgado Civil de Huánuco, 2018, la misma que se encuentra organizada en cinco capítulos: El primer capítulo se relaciona con la descripción del problema si el acta de conciliación tiene incidencia en el proceso de desalojo por ocupante precario, ya que en la etapa de conciliación extrajudicial previa a la demanda, no se soluciona el conflicto en etapa. El segundo capítulo contiene los antecedentes de la investigación a nivel internacional, nacional y local, relacionado con la investigación y sus bases teóricas se desarrollaron en atención a su variable independiente el acta de conciliación extrajudicial y su variable dependiente el proceso de desalojo por ocupante precario. El tercer capítulo refiere sobre la metodología de la investigación advirtiéndose que se empleó la de tipo sustantiva, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco periodo 2018, su muestra está constituida por seis expedientes judiciales sobre desalojo por ocupación precaria, con las características señaladas. En el capítulo cuarto se ha desarrollado los resultados de la investigación, la misma que está compuesta por el procesamiento de datos, contrastación y prueba de hipótesis, y para finalizar en el capítulo quinto la Discusión de Resultados, las conclusiones y recomendaciones, donde se advierte el aporte jurídico de la investigación.



## SUMMARY

The thesis report, in its finalized version, develops the existing problem of the extrajudicial conciliation stage as an alternative mechanism of solution in the contentious issue of eviction by precarious occupant, which would not be fulfilling its objective, which is the solution of the conflict of interest in that instance preventing the claim of eviction from being prosecuted in the First Civil Court of Huánuco, 2018, which is organized into five chapters: The first chapter relates to the description of the problem if the conciliation act has an impact on the eviction process by precarious occupant, since in the stage of extrajudicial conciliation prior to the demand, the conflict in stage is not resolved. The second chapter contains the antecedents of the investigation at international, national and local level, related to the investigation and its theoretical bases were developed in attention to its independent variable the extrajudicial conciliation act and its dependent variable the process of eviction by precarious occupant. The third chapter refers to the methodology of the investigation, noting that the substantive type was used, and as a base the description in time on the files that were processed in the First Civil Court of the Judicial District of Huánuco period 2018, your sample is constituted by six judicial files on eviction for precarious occupation, with the characteristics indicated. In the fourth chapter the results of the investigation have been developed, the same one that is composed of the data processing, contrast and hypothesis test, and to conclude in the fifth chapter the Discussion of Results, the conclusions and recommendations, where it is noticed the legal contribution of the investigation.

## INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación concluida mediante el informe final, consiste en la incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, se encuentra desarrollada bajo los siguientes aspectos, a saber: La descripción del problema implica en establecer si la conciliación cumple con su objetivo como mecanismo alternativo de solución, ya que en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, invitada la parte demandada no estaría asistiendo a la audiencia debido a la propia naturaleza de la pretensión o que asistiendo no se llega a un acuerdo. En cuanto a la formulación de problema, se ha tenido por conveniente plantear lo siguiente: ¿Cuál es la incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018? Asimismo se justifica porque nos permite explicar el problema que se presenta en los asuntos contenciosos de desalojo por ocupante, que previo a la demanda se requiere contar con acta de conciliación con acuerdo o sin acuerdo, como requisito de procedibilidad, para el acceso a la justicia. Los objetivos se orienta a explicar la manera de demostrar el grado de incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, empleándose para tal efecto el método y técnica aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se sustanciaron en el Primer Juzgado Civil de Huánuco, sobre desalojo por ocupante precario, así como las fuentes de información se recabó de las bibliotecas de la ciudad con ciertas limitaciones.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Descripción del Problema**

La Conciliación Extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda, en ciertos asuntos contenciosos entre ello en el proceso de desalojo por ocupante precario, que procede en caso quien se encuentra poseyendo el bien no tiene justo título o el que ha tenido ha fenecido, es decir constituye un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por el cual el propietario del bien y el ocupante precario acuerdan la entrega del bien con la intervención del conciliador, la misma que se materializa en acta que constituye título ejecutivo, la que se hará valer en caso de incumplimiento en la vía del proceso único de ejecución.

Pues bien el objetivo de la Ley de Conciliación Extrajudicial N° 26872, es la de crear un medio legal alternativo para solucionar los conflictos de la sociedad de la forma más sencilla, económica y rápida, ello ante la inoperancia del Órgano Jurisdiccional, constituye una buena alternativa para resolver los conflictos, sin embargo en la realidad no ocurre ello, sobre todo en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, que casi en un 100% las partes no convienen en un acuerdo, por lo que no estaría cumpliendo con su objeto como mecanismo alternativo de solución, no porque los conciliadores no se encuentren en la capacidad para ello, sino debido a intereses de la parte que se encuentra ocupando el bien, que si conviene en un acuerdo en menor tiempo haría entrega del bien.

Es necesario precisar que la conciliación extrajudicial en materia de desalojo en su diversas causales, entre ellas la de desalojo por ocupante precario

constituye requisito de procedibilidad, por mandato del artículo 6 de la Ley de Conciliación N° 26872, y dentro de las materias conciliables obligatorias establecidas en el artículo 9° de la misma ley, que refiere: *“son materias de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes”*.

En el presente caso el problema se presenta porque la conciliación no estaría cumpliendo con su objetivo como mecanismo alternativo de solución, ya que en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, invitada la parte demandada no estaría asistiendo a la audiencia debido a la propia naturaleza de la pretensión o que asistiendo no se llega a un acuerdo, y que asistiendo y arribando a un acuerdo no cumple con la devolución del bien inmueble, por lo que en este caso se tiene que habiendo acuerdo o no, es completamente previsible que se recurrirá ante el Órgano Jurisdiccional sea en la vía del proceso sumarísimo o proceso único de ejecución, a fin de lograr la restitución del bien inmueble, por lo que siendo así, con la presente investigación se propondrá soluciones a fin de no restringir la tutela jurisdiccional efectiva del propietario del bien.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1. problema general.**

¿Cuál es la incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018?

### **1.2.2. problemas específicos**

**PE1** ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018?

**PE2** ¿Cuál es la frecuencia de ejecución del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018?

### **1.3. Objetivo general**

Demostrar el grado de incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018.

### **1.4.- Objetivos específicos**

**OE1** Determinar el nivel de eficacia logrado del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018.

**OE2** Identificar el nivel de frecuencia de ejecución del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018.

### **1.5 Justificación de la investigación**

- Desde una perspectiva teórica, la investigación nos permitirá describir y explicar el problema que se presenta en los asuntos contenciosos de desalojo por

ocupante, que previo a la demanda se requiere contar con acta de conciliación con acuerdo o sin acuerdo, como requisito de procedibilidad, para el acceso a la justicia, que si bien constituye un mecanismo de solución de conflictos, en materia de desalojo por ocupante precario no estaría cumpliendo con su objetivo.

- Desde una visión práctica se justifica la investigación por su trascendencia al poner en conocimiento de los operadores jurisdiccionales, abogado en materia civil, y estudiantes de la facultad de derecho, que en los procesos de desalojo por ocupante precario, la conciliación extrajudicial no estaría cumpliendo con su objetivo como mecanismo alternativo de solución, sino solo postergando la tutela jurisdiccional efectiva del, propietario del bien, sino básicamente por haberse identificado la problemática en cuanto a su relación con la posible vulneración del derecho de acceso a la justicia de manera directa e inmediata.

- Desde el ámbito metodológico, es muy importante ya que se analizará la población y muestra de la investigación, constituida por los expedientes sobre desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil de Huánuco, se justifica por la existencia de un número considerable de procesos sobre desalojo por esta causal, la cual se corroborará la información con las técnicas e instrumentos de recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

## **1.6 Limitaciones de la investigación**

Las limitaciones advertidas en el presente trabajo, consistieron en lo siguiente:

- Para los efectos de obtener una base teórica se requiere de material bibliográfico abundante sobre el tema, por lo que la restringida bibliografía de las bibliotecas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán y

Universidad de Huánuco, constituyen un limitante para el desarrollo del proyecto, por lo que se procederá en este caso recurrir a bibliografía de abogados en ejercicio.

- Asimismo pese a la existencia de gran número de expedientes sobre desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil de Huánuco, sin embargo su acceso es restringido, porque solo las partes del proceso pueden revisar los expedientes o sus abogados y no terceros.
- Y por último en nuestro medio local no existen investigaciones desarrolladas ya sea directa o indirectamente con el título de la investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado.

### **1.7 Viabilidad de la investigación**

El presente proyecto de investigación es viable por el acceso a la información sobre el tema en investigación, tanto documentos bibliográficos de estudios jurídicos particulares, así como a los expedientes sobre desalojo por ocupante precario del Primer Juzgado Civil de Huánuco, en el periodo 2018, en la conciliación extrajudicial no estaría cumpliendo con su objetivo como mecanismo alternativo de solución. Asimismo, cuento con asesores expertos en lo jurídico y metodológico para la realización del trabajo, quienes domicilian en la ciudad de Huánuco, donde se desarrollará el presente proyecto científico jurídico.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes de la investigación**

##### **2.1.1 Antecedentes internacionales**

A nivel internacional, existen estudios relacionados a la incidencia del acta de conciliación en la tutela jurisdiccional efectiva, en los procesos de pensión alimenticia.

Título: *“LA CONCILIACIÓN COMO ALTERNATIVA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN FORMA PACÍFICA”*, Autor: Brett Año: 2009. Universidad: UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS DE CARACAS, VENEZUELA, para optar el grado Académico de especialista en Derecho Procesal. , en la Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela.

#### **Conclusiones:**

*“1.- La importancia de esta investigación radica según el autor en mencionar los diversos componentes que presiden a la conciliación en el ordenamiento jurídico de Venezuela, su eficacia, sus tipos como sus semejanzas y diferencias con otras formas alternas de solucionar problemas a través de procesos de negociación, donde las partes involucradas deben identificar sus intereses comunes y contrapuestos en un proceso de diálogo que genere satisfacciones mutuas.*

*2.- Se puede reconocer a la conciliación extrajudicial como rango Constitucional, por formar parte del Sistema Nacional de Justicia. La metodología es documental netamente monográfica en un espacio descriptivo. Las soluciones que menciona el autor son las siguientes: La conciliación es la forma de solucionar alternativamente problemas que existen en la nación de Venezuela, la cual tiene rango Constitucional en donde un tercero denominado intermediario intercede*



*para tomar un acuerdo entre ambas partes en conflicto, donde se logra superar el antagonismo con el dialogo siendo la intención del legislador, utilizarla como medio diferente de la sentencia para lograr el objetivo fundamental del Estado, a mantener la paz social, planteando un nuevo enfoque de la misión del Juzgador de remediar los problemas a través de soluciones alternativas, sin aplicar rigurosamente la ley. Entre las destrezas del juzgador en su rol de conciliador juega un cargo importante la comunicación, donde se desarrollará debidamente, para tener éxito el modo conciliatorio”.*

### **Comentario.**

Con relación al trabajo de investigación antes descrito el investigador concluye que la conciliación es la forma de solucionar alternativamente problemas que existen en el país de Venezuela, agrega que tiene rango Constitucional en donde un tercero denominado intermediario en nuestra legislación conciliador intercede para tomar un acuerdo entre ambas partes en conflicto, como medio diferente de la sentencia, sin embargo no se advierte en sus conclusiones que constituye título ejecutivo en caso las partes arriben a un acuerdos.

#### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de: Título: “*EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO*”. Autor: Luis Enrique CASTILLO CASTRO. Año: 2015. Universidad: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO DE TRUJILLO. Para optar el título profesional de abogado. El autor ha llegado a las siguientes conclusiones:

*“1.- En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo 72 horas de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión.*

*2.- En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico.*

*3.- Concluimos que el artículo 911 del Código Civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido, tampoco especifica cuando un título fenece.*

*4.- Concluimos que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vínculo jurídico alguno.*

*5.- La posesión precaria no es la posesión ilegítima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegítima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados”.*

## Comentario

Con relación a esta investigación el autor en el caso de arrendamiento el mismo que ha vencido el plazo el requerimiento de entrega por parte del arrendador no lo convierten precario, sin embargo en la actualidad es todo lo contrario, es decir ante el requerimiento de entrega del bien mediante carta notarial se tiene por resuelto el contrato de arrendamiento y por lo tanto dicho título ha fenecido y consecuentemente el poseedor del bien en ocupante precario.

### 2.1.3.- Antecedentes locales.

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de:

Título: *“LA POSESIÓN PRECARIA Y SU REGULACIÓN EN EL ARTÍCULO 911° DEL CÓDIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNÍN 2015”*. Autor: Christian Waldo CLAUDIO QUISPE. Año: 2015 Universidad: UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO. *Para optar el título profesional de Abogado. Llegando a las siguientes conclusiones:*

*“1. Se logró determinar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que conlleva a equivocadas interpretaciones. La misma que debe estar correctamente definida y positivizada dentro de nuestra normatividad sustantiva. En tal sentido el 75% de abogados encuestados señala que se debería adecuar la posesión precaria a una nueva definición. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 06.*

*2. Se estableció la existencia de una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título a raíz de que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título, esto porque, quien conoce que no tiene derecho alguno sobre un bien que ocupa y disfruta, pero aun así lo mantiene en un afán de apropiarse de algo que no le pertenece. Con esta figura está de acuerdo un 87.5% de abogados encuestados. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 01.*

*3. Se estableció una relación normativa entre el título fenecido y el Artículo 911 del Código Civil. Esto porque el título en la posesión precaria también fenece por decisión administrativa en casos determinados y no sólo se transcribe a una decisión judicial. El 58.5% de abogados está en desacuerdo que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. Entonces comprendemos que la figura del poseedor precario no está correctamente explicado. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 02. 81.*

*4. Finalmente se estableció la existencia de una estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe evidenciándose que la posesión precaria no está bien definida en nuestra normatividad civil de tal forma que se presta a interpretaciones antojadizas desfigurando lo que realmente quiere decir la definición del artículo 911 de nuestro código sustantivo. En ese sentido un 79.2% de abogados está de acuerdo en que se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 04”.*

## Comentario

En el caso de la investigación antes descrita el autor, ha concluido señalando que en nuestro ordenamiento material civil no existe definición respecto de la posesión precaria, lo que conlleva que en los juzgados y tribunales se interpreten de acuerdo a sus intereses; empero dicha conclusión no se encuentra conforme a la realidad puesto que el artículo 911 del Código Civil, al señalar lo siguiente: *“La posesión precaria es la ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*, se aprecia que si en efecto existe definición sobre el particular desprendiéndose que la condición de precario.

### 2.2 Bases Teóricas

**A. De la variable independiente.** Acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total.

#### 2.2.3. Definiciones de la conciliación extrajudicial

La conciliación extrajudicial proviene de la voz latina conciliare que significa componer y ajustar los ánimos de los que están opuestos entre si y en una segunda acepción hace referencia al hecho de componer dos o más proposiciones o doctrinas que son contrarias.

Por otro lado, la Ley de Conciliación extrajudicial Ley N° 26872 en su artículo 5° la define (JURISTA, 2009): *“La conciliación es la institución que se constituye como mecanismo alternativo para la solución de conflictos por el cual las partes acuden a un centro de conciliación extrajudicial a fin de que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto”*

Ledesma, manifiesta que: *“La conciliación es pues un acto jurídico que descansa sobre el concierto de voluntades de las partes involucradas en el conflicto. Constituye un medio que suministra el ordenamiento jurídico para la autodeterminación, de las partes a fin de lograr un efecto práctico tutelado por el derecho en solución del conflicto”*. (LEDESMA, 2000)

Peña de igual manera manifiesta que: *“Es un acto jurídico por medio del cual las partes acuden por mutuo propio, es decir, voluntariamente, a un tercero debidamente acreditado, un conciliador, con la finalidad que les ayude solucionar un conflicto de intereses y de esta manera alcanzar la paz social en justicia”* (PEÑA GONZALES, 2010).

#### **2.2.4. Naturaleza ética y jurídica de la conciliación extrajudicial**

La conciliación extra judicial es una novedosa institución ética y jurídica que si ánimo de remplazar la facultad de administrar justicia del Poder Judicial pretende llenar el vacío de la solución efectiva, pronta y no onerosa de los diversos conflictos interpersonales. De ahí lo lamentable de la falta inexplicable de información y publicidad sobre su importancia, la que obliga a llamar la atención de la opinión pública sobre ella.

La conciliación es un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, basados en la expresa voluntad de las partes. Es una negociación asistida, pues con la ayuda de un conciliador, se espera que las partes accedan a acuerdos vinculantes y recíprocamente satisfactorios. El conciliador no hace las veces de Juez, dado que el no cumple la función de administrar justicia, no cumple la función jurisdiccional. Solo provee de técnicas comunicacionales a las partes para

que ellas, por si solas, arriben a acuerdos que zanjen sus controversias o alcancen objetivos comunes y vinculantes.

Principios de la Conciliación Extrajudicial. La Conciliación Extrajudicial está inspirada en principios éticos orientados hacia el logro de una Cultura de Paz, una cultura que deja a tras el conflicto auspiciando, en su reemplazo, un diálogo racional e integrador entre las partes. En realidad, la conciliación es una práctica ética forjadora de una cultura de paz. No obstante, y de la mano de esa función ética, el gran aporte de la Conciliación es fundar, a partir de esta actitud dialogante y consensual de ponerse de acuerdo, una percepción distinta acerca de la justicia que, en manos del sistema jurídico vigente, ha mostrado paradójicamente más una aversión injusta. La Conciliación replantea nuestra tradicional percepción de lo que es justo, ya no en el simple sentido de evitar abusos y sancionar a los infractores, sino, priorizando la búsqueda del equilibrio entre las expectativas y los intereses de las partes, sobre la base del respeto de los derechos del otro que sean reconocidos, aceptados y practicados tanto como por la mujer como por el hombre. En tal sentido, la Conciliación revalora un sentido de justicia poniendo el acento en la equidad, en la voluntad de las partes para ponerse de acuerdo o para, luego de haberlo intentado, reconocer que ese acuerdo no es posible. La Conciliación al proponer la resolución de los conflictos apelando a salidas negociadas tiene la ventaja de alcanzar una visión integral de las situaciones sometidas a su consideración. Cuando las personas involucradas dan a conocer sus intereses y posiciones en juego, se muestran en la complejidad de la problemática que la instancia jurisdiccional por su parte no alcanzaba a apreciar. La Conciliación Extrajudicial no incurre en está ni en muchas otras deficiencias del sistema legal tradicional. El Conciliador no tiene que dictar el

derecho sino facilitar el diálogo y salvaguardar la equidad al momento de dirigir la audiencia de conciliación. La justicia es planteada en los términos que lo consideren las partes de acuerdo a la solución que más le convenga a cada uno de ellos. Claro está que el acuerdo conciliatorio no debe en ningún caso contravenir el ordenamiento jurídico. Pero La vaguedad y el vacío legal quedan superados. (MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS HUMANOS, 2012)

#### **2.2.5. Agentes de la conciliación extrajudicial.**

Se considera agentes conciliadores extrajudiciales a las personal naturales, idóneas, capacitadas de manera específica para orientar el proceso conciliatorio como tercero imparcial y neutral frente a las partes, a las cuales insta a fin de que lleguen a un acuerdo que les permita solucionar un conflicto que los reúne. El agente conciliador es un particular que administra justicia de manera transitoria, no es un juez de la Republica, ni parte interesada d del conflicto. Para que pueda cumplir las funciones que le asigna la Ley, el conciliador debe acreditar que realizó capacitación en mecanismos alternativos de solución de conflictos avalados por el Ministerio del Interior y de Justicia, aprobar la evaluación realizada por dicha entidad.

##### **a) Materias conciliables.**

A la luz de las modificaciones de la Ley de conciliación Extrajudicial, Ley 26872, a la modificatoria integral del marco normativo que regula Sistema Conciliatorio Extrajudicial introducida por el Decreto Legislativo N° 1070 y el nuevo Reglamento de la Ley de Conciliación, aprobado por Decreto Supremo N°



014-2008-JUS, en lo que se refieren al tratamiento normativo de las materias conciliables (PINEDO AUBIÁN, 2008, pág. 5)

Teniendo la regulación vigente, toda vez que se constituye en un tema que siempre será de vital importancia en tanto que es esencia misma de la institución conciliadora – cuál es el tema que puede ser admitido como materia conciliable y en consecuencia, susceptible de plantearse al interior de un procedimiento conciliatorio con la finalidad de que se intente su resolución, en tanto existe un marco normativo que exige transitar por aquel antes de judicializar la controversia.

#### **b) Modificación de la Ley de Conciliación**

Recientemente con el D.L. N° 1070 se realizaron varias modificaciones, estableciendo a la conciliación como un presupuesto material de interés para obrar, de modo que la concepción de la conciliación como un presupuesto procesal conforme a la Ley N° 26872, por ser un requisito legal importante para interponer la demanda, fue superada por la calificación expresa en el D.L. N°1070, que modifico la Ley de Conciliación, como una condición de la acción.

Asimismo, debemos señalar que la Ley de Conciliación Extrajudicial, ha pasado por un sin número de problemas por ejemplo el 12 de noviembre de 1997 se promulgo y el 28 de agosto del año 1998 entro en vigencia; empero la obligatoriedad recién regiría a partir del segundo año de su vigencia, o sea en el 2000, no obstante a ello, faltando pocos días para empezar dicho año no estaban dadas las condiciones para implementar la Ley de Conciliación extrajudicial de forma obligatoria, siendo así se dictó la ley N° 27218 publicada el 12 de diciembre de 1999, donde se prorrogaba la obligatoriedad de la conciliación hasta el 14 de enero de 2001. Prorrogándose así por un año más la inaplicación de la Ley de Conciliación Extrajudicial. Llegada esta última fecha la obligatoriedad tampoco se

dio en todo el Perú ya que las condiciones materiales no lo permitían, por ello se promulgó la Ley N° 27398 publicada el 13 de enero de 2001, pero únicamente regiría en los distritos judiciales de Lima y Callao, y sería dispuesta progresivamente por el Ministerio de Justicia. Como se puede apreciar hasta la actualidad la Ley de la Conciliación Extrajudicial ya está en vigencia pero, han pasado varios años, y, no se cumple para todo el territorio. Asimismo, se modificó el artículo 9 de la Ley 26872 que dispone, las materias conciliables referidas a alimentos, régimen de visitas, tenencia, y otros que se deriven de la relación familiar y de que las partes tengan libre disposición, ya no siendo necesario pasar por una conciliación extrajudicial. (Gaceta Jurídica, Tomo 214)

#### **2.2.6. Características de la conciliación:**

**a) Consensual:** La Conciliación es una institución consensual, y los acuerdos que adopten las partes deben obedecer única y exclusivamente a la voluntad de estas.

**b) Voluntario:** La Conciliación es voluntario habida cuenta que las partes pueden conciliar libremente o no; asimismo en el Código Civil Peruano existe la etapa de audiencia conciliatoria, ahora bien en el artículo N° 9 de la Ley N° 26872, ha especificado las materias conciliables, agregando la actual ley procesal laboral, que contiene dentro de sus artículos la conciliación, actuación que está inmerso en el proceso ordinario y abreviado.

**c) Idóneo:** El conciliador es una persona capacitada para resolver conflictos, asimismo debe estar debidamente acreditado mediante un Centro de Conciliación autorizado por el Ministerio de Justicia, conforme lo prescribe el artículo 20 ° y 22° de la Ley N° 26872, concordante con el artículo 30 del reglamento de la Ley de Conciliación.

**d) Privado:** El acto es esencialmente privado, porque se da solo entre las partes que participan en el conflicto, la misma que se rige por la confidencialidad, “*el conciliador y las partes intervinientes*”, estando obligados por la confidencialidad a no dar información a terceras personas, de conformidad con el artículo segundo de la ley N° 26872. (YANA, 2017, P.35)

### **2.2.7. Materias Obligatorias Conciliables**

Las materias conciliables son obligatorias por ser exigidos como requisito de procedibilidad al momento de interponer la demanda. Por lo que en ese sentido el artículo 7° de la Ley N° 26872, modificado por el Decreto Legislativo N° 1070, estableció:

#### **Artículo 7° Ley de Conciliación.- Materias Conciliables:**

En materia de familia, son conciliables aquellas pretensiones que versen sobre pensión de alimentos, régimen de visitas, tenencia, así como otras que se deriven de la relación familiar y respecto de las cuales las partes tengan libre disposición. El conciliador en su actuación deberá aplicar el Principio del Interés Superior del Niño.

La conciliación en materia laboral se llevará a cabo respetando el carácter irrenunciable de los derechos del trabajador reconocidos por la Constitución Política del Perú y la ley.

La materia laboral será atendida por los Centros de Conciliación Gratuitos del Ministerio de Justicia, Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo y por los Centros de Conciliación Privados para lo cual deberán contar con conciliadores acreditados en esta materia por el Ministerio de Justicia. En la audiencia de

conciliación en materia laboral las partes podrán contar con un abogado de su elección o, en su defecto, deberá de estar presente al inicio de la audiencia el abogado verificador de la legalidad de los acuerdos.

En materia contractual relativa a las contrataciones y adquisiciones del Estado, se llevará a cabo de acuerdo a la ley de la materia.

#### **2.2.8. Los derechos disponibles como materia conciliable obligatoria.**

En la práctica, el término derecho disponible abarca distintas posibilidades en materia de derecho civil patrimonial, por cuanto la exigencia de la conciliación resultaría ser obligatoria, ejemplo, en los panfletos informativos de distintos Centros de Conciliación Extrajudicial, precisando las materias conciliables tales como; desalojos, otorgamiento de Escrituras Públicas, pago de deudas, obligación de hacer o no hacer, indemnizaciones, división y partición de bienes, resolución y rescisión de contrato, rectificación de áreas y linderos, y otros sobre derechos disponibles. (PINEDO JUNIO, 2012)

#### **2.2.9 La conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.**

La modificatoria más importante que se ha dado a través del D. L 1070, ha fortalecido la conciliación extrajudicial, es decir se llegó a considerar a la conciliación como un requisito de procedibilidad, asimismo el referido articulado estableció un mandato procesal para los jueces, en la cual, curiosamente no obra en la ley adjetiva. Sin embargo este dispositivo precisa que si la demandante al interponer su demanda judicial, no solicita la Audiencia conciliatoria previamente para resolver su conflicto; el Juzgador al momento de calificar la demanda lo va declarar improcedente liminarmente por carecer de interés para obrar.

Ahora bien, el requisito de procedibilidad al que hace alusión es el Acta de Conciliación propiamente dicho, acreditándose con ello que una de las partes a solicitado la audiencia conciliatoria sin mostrar el ánimo de concurrir de la parte invitada para resolver su litis, contrario sensu si en la referida audiencia hubieran adoptado un acuerdo, conllevaría a que el Acta tenga un Título Ejecutivo, y en caso de no cumplirse con lo acordado, se procederá a ejecutar el acta de conciliación mediante un proceso de ejecución.

Es más al ser considerado el procedimiento conciliatorio como un elemento de procedibilidad, se contrapone con requisito de forma y fondo que es de aplicación para la distinción de los requisitos de admisibilidad consagrados en el Código Procesal Civil, máxime que estas categorías jurídicas, según la doctrina procesal modernista, ha establecido que en caso de ausencia, la norma procesal faculta la posibilidad de subsanarlas. Es así que el Juzgador al declarar de improcedencia de la demanda por no haber adjuntado en acta de conciliación ya no podrá subsanar dicha omisión, convirtiéndose ello como el elemento indispensable y a la vez excluyendo los requisitos de forma y fondo.

#### **2.2.10 Obligaciones para el demandante y el demandado**

El artículo 6º y el artículo 15º de la Ley de Conciliación, establecieron que las partes procesales tienen otras formas de poder acreditar el cumplimiento del requisito de procedibilidad; es así que el demandante no solo debe acreditar ante el Juzgador haber solicitado el inicio de un procedimiento conciliatorio sino también haber cumplido con asistir y participar a dicha audiencia, contrario sensu si el procedimiento concluye por otras formas distintas como es la falta de acuerdo o inasistencia del invitado a dos sesiones. El juzgador al calificar la

demanda y advertir la conducta del demandante que no concurrió a la audiencia programada, o habiendo concurriendo se negó a firmar el acta y/o se retiró antes de su suscripción, procederá a declarar la improcedencia de la acción.

Por otro lado, el demandado tiene la obligación de acreditar su concurrencia a la audiencia de conciliación ante el Juzgador, por cuanto su participación de invitado es elemental, empero si el no concurre en dos cesiones sin justificar su inconcurrencia, o habiendo concurrido no cumplió con refrendar el acta o retirarse intempestamente de la cesión; el Juzgador al calificar demanda y observar la conducta del invitado debe proceder aplicar las siguientes sanciones: prohibir la reconvención, aunque el demandado haya acreditado no solo la concurrencia a la audiencia sino también el haber motivado en el acta de conciliación las pretensiones de su probable reconvención; caso contrario el juzgador deberá de imponer la multa de dos a diez Unidades de Referencia Procesal (URP), al demandado en el Auto admisorio que estará en forma proporcional, que formará parte de los recursos propios del Poder Judicial; y se tendrá por válido los argumentos expuestos por el solicitante en la solicitud de conciliación, y que serán establecidos en el acta de conciliación y consecuentemente reproducidos en la demanda, aunque esta presunción sea desvirtuada mediante la actividad probatoria del demandado desplegada en el proceso.

Expone las principales pautas que debe tener presente todo litigante para considerar que ha cumplido con precisión con el requisito de procedibilidad, de acreditar ante el juez al momento de interponer su demanda, haber transitado por el procedimiento de conciliación extrajudicial, en la forma, en las materias y también en los lugares exigidos por el marco normativo. Empero, debe

considerarse a la conciliación extrajudicial no como un mero requisito de procedibilidad, que debe intentarse obligatoriamente antes de la interposición de una demanda bajo sanción de ser declarada improcedente, sino que debe comenzar a apreciársela en su real dimensión, como la posibilidad de llegar a un acuerdo que nos evita, justamente, el transitar por las penurias que implica la judicialización de una controversia, donde lo único cierto es cuando empezamos con el proceso, pero no existe certeza del tiempo o los recursos que emplearemos para que el juez resuelva la controversia, ni mucho menos quién resultará vencedor o vencido. (M.PINEDO 2012)

#### **2.2.11. La inaplicación de la exigencia de presentar acta de conciliación extrajudicial**

En la actualidad, la obligatoriedad del procedimiento de conciliación extrajudicial regulado en la Ley de Conciliación N° 26872, rige en Lima y Callao, Arequipa, Trujillo, Cusco, Huancayo, Cañete y Huaura. Las actas de conciliación tienen el carácter de título de ejecución, equiparándose a un título ejecutivo judicial, a pesar de corresponder a un acto de naturaleza privada. Algunos autores discuten su constitucionalidad por considerarla que restringe el derecho de acceso de la justicia, lo que observa un problema de origen de la ley, publicada en el Diario Oficial ("EL PERUANO" 2000, P. 5346. 160).

Resulta saludable el razonamiento de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República expuesto en la Resolución Casatoria N° 693-2009-Lima de fecha 25 de agosto, al inaplicar el artículo 6° de la Ley N° 26872 (Ley de Conciliación) por vulnerar el derecho de acceso a la justicia, es decir, usó el control difuso, aunque no lo dice expresamente. Se trata de una demanda de pago de mejoras, en la cual si bien debe acompañarse con un acta de conciliación

extrajudicial por ser materia conciliable, esta no puede exigirse en dicho proceso dada la brevedad del plazo para demandar las mejoras cuando el poseedor es demandado, a su vez, por desalojo, teniendo en cuenta que el plazo para la realización de la audiencia de conciliación extrajudicial es de treinta días calendarios contados a partir de la fecha de la primera citación a las partes, de acuerdo a lo establecido por el artículo 11° de la Ley de Conciliación. Por tanto, se agravia el derecho de acceso a la justicia cuando se pretende exigir la presentación del acta de conciliación extrajudicial, al ser casi imposible realizar el procedimiento conciliatorio debido a la premura del plazo para interponer la demanda de mejoras, dado que el artículo 595° del Código Procesal Civil, prescribe que si el poseedor es demandado con desalojo y quiere hacer valer su derecho a las mejoras, el plazo para interponer la demanda es el mismo que para contestar la demanda de desalojo (cinco días hábiles). La Sala Civil de la Corte Suprema señala que por tal razón debe recurrirse al derecho de acceso a la justicia, situación que no ha sido observada por el legislador al expedir la Ley de Conciliación, promoviendo la interpretación en el sentido más favorable para la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional al caso concreto, a través del control difuso. (OBANDO LIMA, 2010, P. 160)

#### **2.2.12. La obligatoriedad de la conciliación retarda el derecho a la justicia.**

Debemos aceptar que la conciliación extrajudicial no ha logrado abarcar las expectativas correspondientes ya que las estadísticas muestran que en la gran mayoría de casos no se llega a un acuerdo conciliatorio, "invitar a la otra parte a conciliar" no implica en los hechos ir en busca de la conciliación, sino más bien



implica tan solo acudir a obtener la respectiva acta de conciliación con la cual se podrá ingresar al órgano jurisdiccional.

El procedimiento conciliatorio finaliza con el acta donde se acredita haber o no haber llegado a acuerdo conciliatorio, si la parte invitada no asiste y en la mayoría de los casos esta actitud es habitual, se habría perdido tiempo y el acceso inmediato al Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

**B. De la variable dependiente.** El asunto contencioso de desalojo por ocupante precario.

#### **1.- Desalojo por ocupante precario.**

Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de cuatro presupuestos esenciales. Los dos primeros son que el actor acredite su derecho a la restitución del bien, al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; y que no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado.

El tercer presupuesto es que existe ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada.

Y, finalmente, que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado, esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el

bien; y, c) que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.

Así lo ha precisado la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, al resolver la Casación N° 2156-2014-Arequipa, publicada en la separata de Casaciones del diario oficial El Peruano del martes 2 de mayo de 2017.

Veamos el caso: una persona interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria con la finalidad de que la demandada entregue la parte del inmueble de su propiedad que ocupa. Indicó que la demandada, aprovechando un conflicto familiar, de manera inconsulta e ilegítima pasó a ocupar un ambiente de aproximadamente veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) dentro de lo que ahora es de propiedad de la demandante, instalando ilegalmente un puesto de venta de comida rápida.

El juez de la causa expidió sentencia declarando fundada la demanda y, en consecuencia, ordenó que la demandada, conforme al artículo 587 del Código Procesal Civil, cumpla con desocupar y entregar a la accionante la posesión del inmueble en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Sustentó su decisión en que la demandante aparece en la partida registral como propietaria y que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada (y celebrado con un tercero, incorporado al proceso como denunciado civil) no resultaba oponible a la demandante, debido a que dicho contrato se trata de un derecho personal y, ante un conflicto de oposición de derechos, se debe preferir a quien hubiera inscrito primero su derecho. En consecuencia, el juez afirmó que la demandada carecía de título que autorice su posesión, por lo que tenía la condición de poseedora precaria. La Sala Superior confirmó dicha decisión.

Al resolver en forma definitiva la causa, la Corte Suprema concluyó que el denunciado civil no logró acreditar tener algún derecho sobre el inmueble que lo

faculte a arrendar o ceder el bien, por lo que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada no podía ser oponible a la accionante. Por ello, la Corte Suprema ratificó que la demandada tenía la condición de precaria al haber adquirido la posesión en mérito a un contrato de arrendamiento otorgado por quien no tiene la calidad de propietario del inmueble.

Además, la Suprema aprovechó esta decisión para establecer que, conforme al artículo 911 del Código Civil, mediante la pretensión de desalojo por ocupación precaria se deberá establecer si la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble, y respecto al demandado, si tiene un título que justifica su posesión. En consecuencia —señaló la Corte—, para que prospere la acción de desalojo por dicha causal se requiere la concurrencia inexorable de los presupuestos referidos en el inicio de esta nota. Por tales consideraciones, se declaró infundado el recurso de casación presentado por la demandada y se decidió no casar la sentencia de vista.

El proceso sumarísimo, como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde se tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, lo cual está orientado abreviar lo más posible el trámite a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate. El proceso sumarísimo se distingue por la reducción de los plazos procesales y por la concentración de las audiencias en una sola, denominada audiencia única, dentro del cual inclusive se produce la expedición de la sentencia, salvo que el juez reserve su decisión para un momento posterior.

En nuestro ordenamiento jurídico, el proceso de desalojo es uno contencioso que se tramita en vía sumarísima y se halla regulado en el Sub

Capítulo 4 del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil, en los artículos 585 al 596. De ello se infiere que el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble.

Entre las causales más comunes que ameritan el inicio del proceso de desalojo tenemos las siguientes: **A)** La Falta de Pago de la retribución o renta acordada por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo. **B)** El vencimiento del plazo del contrato respectivo por el que se otorgó el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo. **C)** La ocupación precaria del bien que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

La competencia en el proceso de desalojo, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo artículo 547 del Código Procesal Civil, que regula la competencia en el proceso sobre desalojo, son competentes los Jueces Civiles, cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

La audiencia única, contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia única que está conformada por las siguientes etapas: saneamiento, pruebas y sentencia la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad. Al iniciar la audiencia y de hacerse deducido excepciones o defensas previas, el juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuaran los medios probatorios pertinentes a

ella de actuación inmediata, y de haber declarado infundadas las excepciones o defensas previas, el Juez declarará saneado el, proceso, seguidamente con la intervención de las partes fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba, a continuación rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá su actuación de los referidos a las cuestiones probatorias, actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá el uso de la palabra a los Abogados, que así lo soliciten, luego de ello expedirá sentencia.

### **2.2.1. Legislación nacional**

A nivel nacional existe una necesidad de un mercado de inmuebles en alquiler, razón por la que se recurre a la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles ya sea para vivienda como para actividades comerciales. Pero hasta ahora el propietario que desea alquilar su inmueble carece de un mecanismo que le permita evaluar los antecedentes y el historial de cumplimiento del posible inquilino, esta situación genera un alto grado de riesgo a la hora de alquilar, ya que si por mala suerte le toca un inquilino que empiece a incumplir con el pago puntual de sus obligaciones, no tendrá más remedio que recurrir al poder judicial vía demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero (pago de los alquileres) o Desalojo por falta de pago, o ambos en forma acumulativa; procesos que estadísticamente demostrado, podrían durar hasta cinco años.

Asimismo es menester indicar respecto la formalidad del contrato de arrendamiento, que estos no están sujetos a formalidad alguna, por lo que la mayoría de los propietarios alquilan con contratos privados sin ninguna asesoría, o hasta de palabra, basados en la buena fe de las partes. Este grado de

informalidad constituye una gran debilidad para la protección de los derechos del propietario del inmueble, quien ante el incumplimiento de pago del inquilino, o el vencimiento del plazo y la falta de devolución del bien, se encuentra desprotegido, generando que muchos propietarios tengan recelo a la hora de alquilar sus inmuebles.

En este contexto se publicó la Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, norma publicada en el diario Oficial el Peruano el miércoles 28 de mayo del presente año, que entrará en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación y que el Poder Ejecutivo lo reglamentará a los treinta días hábiles de su entrada en vigencia. A través de dicha norma se introduce la creación del “*Registro de Deudores Judiciales Morosos*”, así como de la figura del “*allanamiento anticipado*”. Ahora bien, en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se inscribirán el incumplimiento de las a creencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil. Esto quiere decir que se pueden inscribir en los siguientes supuestos:

- 1.- Cuando se trata de inquilinos morosos, ya que la deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, de acuerdo al Art. 594 del Código Procesal Civil.
- 2.- Cuando el demandado no cumple con señalar bien libre de gravamen o bienes parcialmente gravado, en un proceso único de ejecución, a efectos que, con su realización se cumpla el mandato de pago, según el Art. 692-A del Código Procesal Civil.

**3.-** Cuando el demandado no cumple con señalar bien libre de gravamen o bienes parcialmente gravado, en la etapa procesal de ejecución forzada de sentencia derivada de un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo, de acuerdo al Art. 692-A del Código Procesal Civil.

Cabe resaltar que no se encuentran bajo el ámbito del referido registro las obligaciones derivadas de procesos judiciales contra el estado. Con respecto a la cancelación de la inscripción como deudor moroso del Registro de Deudores Judiciales Morosos, la norma señala que una vez pagada la deuda, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, para lograr la cancelación de la inscripción del citado registro la norma prevé dos caminos:

**1.-** Una vez extinguida la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, el propio Juzgado de origen oficiará al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad.

**2.-** Igualmente una vez extinguida la obligación, procede la cancelación a pedido de cualquier persona. Debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

Así mismo es menester indicar que el acceso a la información de este registro es de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial. En materia concursal, el principal efecto de esta reforma ha sido eliminar el denominado “procedimiento concursal por mandato judicial”, el cual estaba previsto en el texto anterior del artículo 692-A del Código Procesal Civil. Dicho procedimiento permitía que, ante el incumplimiento del deudor de señalar

bien libre de gravamen en un proceso único de ejecución, el juez declare la disolución y liquidación del ejecutado. Luego se remitía el expediente judicial al INDECOPI a fin de que se tramite un procedimiento concursal en el que se disponía la publicación en el diario oficial El Peruano del nombre de las personas sometidas a la disolución y liquidación.

Este procedimiento ha quedado eliminado. A partir de la entrada en vigencia de la Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, la falta de señalamiento de bien libre de gravamen por parte del deudor será ahora publicitado a través de dicho registro. No será necesario acudir al Indecopi.

Por tal motivo, se han modificado los artículos 34, 50 y 97 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809. E igualmente se han derogado los artículos 30 y 31, así como el numeral 36.2 de la mencionada norma.

La finalidad de la creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos, es fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes (por ejemplo entre inquilino y arrendador), logrando así mayor Seguridad Jurídica. Esto favorecerá sin lugar a dudas a la dinámica del mercado de alquileres. Con respecto a la figura del “allanamiento anticipado” en el contrato de arrendamiento de inmuebles, podemos señalar que se trata de un acuerdo expreso entre las partes, en virtud del cual el inquilino acepta anteladamente la desocupación del predio, previo requerimiento judicial, por las causales de conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas.

Ahora bien, para que surte efecto la citada figura jurídica, debe reunir ciertas condiciones formales, como son el de estar incluido por escrito a través de



una clausula en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble, por lo que no procederá en contratos verbales. Asimismo el contrato de arrendamiento deberá contar con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario). Es importante resaltar que esta cláusula de allanamiento solamente permitirá la restitución del inmueble solo cuando haya el concluido el contrato de arrendamiento o, cuando el contrato haya sido resuelto por falta de pago, siempre que el inquilino adeuda dos meses y medio de renta, según el Art. 1697 del Código Civil. Para ello el arrendador deberá presentar la demanda ante el juez de paz letrado competente, una vez recibida y admitida a trámite, el juez deberá notificarla al arrendatario, el arrendatario solo podrá oponerse a la restitución del inmueble si logra acreditar que el contrato de arrendamiento sigue vigente o que ha cancelado el alquiler adeudado, para ello el arrendatario solo cuenta con 6 días de plazo desde que le es notificada la demanda, vencido el plazo establecido sin que el arrendatario logre acreditar que el contrato sigue vigente o que pagó la renta ha sido cancelado, el juez ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Con respecto a este punto, es menester señalar, que dicha norma establece que consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Es decir, para que proceda el lanzamiento, no basta con la resolución que expida el juez de paz letrado, sino que esta decisión debe haber quedado confirmada por el superior jerárquico, si es que es apelada por el arrendatario, o

que este no la haya impugnado. Por lo que la restitución del inmueble no sería en tan breve plazo como podría esperarse.

Mediante esta cláusula el arrendador puede iniciar el desalojo ante el Poder Judicial invocando el vencimiento o la falta de pago de la merced conductiva, y el demandado ya no podrá defenderse con cualquier argumento, sino solo demostrando que el contrato sigue vigente o que había abonado la renta antes de la resolución. No habrá audiencias ni se admitirán pruebas ajenas a los hechos antes mencionados, si el poseedor no demuestra que el contrato subsiste o que estaba al día en los abonos, se ordenará el lanzamiento en 15 días. Así mismo, no habrá impugnaciones ni articulaciones que eviten la desocupación. Lo que era un trámite de años podría terminar reducido a pocos meses.

Ahora, es importante señalar que pese a que la figura se refiere a un “allanamiento anticipado”, en realidad el llamado “allanamiento anticipado” no es tal, ya que una aceptación anticipada real implicaría que ante la demanda de desalojo el inquilino no tendría defensa alguna, por el contrario la citada norma señala que el juez notifica al inquilino para que pruebe que el contrato de arrendamiento se ha prorrogado, o que ya había pagado la deuda pendiente antes de la resolución del contrato de arrendamiento, si el demandado no acredita estos hechos se ordena el lanzamiento, pero si el inquilino prueba que las pretensiones del demandante son falsas se quedará en el inmueble.

Al margen nomen iuris que se utiliza, la solución que se da con la citada norma es positiva, pero es recomendable que en el contrato de arrendamiento se prevea mecanismos específicos, como formas únicas de entender bien realizado el abono de la renta o producida la renovación del plazo, ya que si el juez evalúa

la respuesta del demandado sobre la continuación del contrato o sobre el pago oportuno de la renta, si no está consignado en el contrato de arrendamiento estas situaciones de manera clara, podría resultar que se complique en el análisis o peor aún que resuelve a favor del inquilino moroso.

### **2.2.2 Legislación comparada.**

En la presente investigación se tomará como base teórica en la legislación comparada la de Colombia, en la que podemos que en un contrato entre dos personas pueda haber una disputa, que puede ocasionar muchos dolores de cabeza y más en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Este tipo de acciones puede generar estrés para ambas partes. En situaciones como estas, casi siempre es mejor conciliar. Sin embargo, cuando una de las partes no acepta su responsabilidad debe iniciarse un proceso como este. Es así que queremos explicar hoy en qué consiste.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado está regular por el Código de Procedimiento Civil, en el cual se acude a una jurisdicción ordinaria para que un Juez determine la devolución del inmueble y el pago de perjuicios. Aunque esto pareciera ser algo favorable, no lo es del todo, puesto que en la Ley 820 de 2003 hay unas cláusulas de terminación de contrato para arrendadores como para arrendatarios. Es así que si una de las partes incumple el otro puede solicitar una reparación.

Sin embargo, en el caso en que un arrendador haya cumplido con todo lo expuesto en el Código Civil y en la Ley 820 de 2003, puede empezar con el proceso de restitución de inmueble arrendado. Es así que para ello es posible hacerlo mediante un Juez de procedimiento civil, mediante la justicia ordinaria o

un proceso ejecutivo para solicitar medidas cautelares. En este último, el perdedor de este proceso deberá pagar los cánones adeudados, los perjuicios ocasionados y una multa por incumplimiento.

La persona que inicia con este tipo de procedimientos debe tener claro que puede durar bastante tiempo y generar costos adicionales. Por esta razón es indispensable acudir a un abogado experto en derecho civil para una asesoría y de esta manera agilizar el proceso. Dentro de las obligaciones del arrendatario está el de pagar a tiempo y de Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. Por su parte, una de las obligaciones del arrendador es mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

### **2.3 Definiciones conceptuales**

En el presente trabajo desarrollo los siguientes conceptos:

- **Acta de conciliación.** Es aquel documento en donde se expresa la voluntad de las partes incluyendo la declaración final de un proceso de Conciliación, esta acta cuenta con valor jurídico, por lo que de no ser cumplida por las partes involucradas, se ejecutarán de inmediato los puntos mencionados en el acta.

- **Conciliación extrajudicial.** La conciliación es pues un acto jurídico que descansa sobre el concierto de voluntades de las partes involucradas en el conflicto. Constituye un medio que suministra el ordenamiento jurídico para la

autodeterminación, de las partes a fin de lograr un efecto práctico tutelado por el derecho en la solución del conflicto.

- **Tutela Jurisdiccional Efectiva.** El derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho público y subjetivo por el que toda persona, por el solo hecho de serlo, en tanto sujeto de derechos, está facultado a exigirle al Estado tutela jurídica plena, y cuyo contenido básico comprende un “complejo de derechos”: derecho de acceso a la justicia, derecho al debido proceso, derecho a una resolución fundada en derecho y derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales”.

- **Desalojo.-** El desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega

- **Desalojo por ocupante precario.** Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

## **2.4 Hipótesis**

### **2.4.1. hipótesis general**

El grado de incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, es significativamente bajo porque no cumple con su objetivo como mecanismo alternativo de solución en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018.

### **2.4.2. Hipótesis específicas**

**SH1.-** La eficacia logrado del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, es mínima porque no soluciona el conflicto extrajudicialmente en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018.

**SH2.-** El nivel de frecuencia de ejecución del acta de conciliación extrajudicial, en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, absolutamente mínima por la falta de acuerdo entre las partes en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018.

## **2.5 Variables**

### **2.5.1 Variable Independiente**

Acta de conciliación extrajudicial.

### **2.5.2 Variable Dependiente**

En el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario.

## 2.6 Operacionalización de variables.

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p><b>Acta de conciliación extrajudicial.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigencia de la conciliación extrajudicial</li> <li>- Conciliación en materia de desalojo por ocupante precario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es obligatoria su exigencia de la conciliación extrajudicial.</li> <li>- Es facultativa su exigencia de la conciliación extrajudicial.</li> <li>- Conciliación con acuerdo por las partes.</li> <li>- Conciliación sin acuerdo de las partes.</li> </ul>
<p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p><b>En asunto contencioso de desalojo por ocupante precario.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interposición de la demanda de desalojo por ocupante precario.</li> <li>- Acta de conciliación como requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisito de admisibilidad de la demanda.</li> <li>- Requisito de procedencia de la demanda.</li> <li>- Acta de conciliación con asistencia de la partes.</li> <li>- Acta de conciliación sin asistencia de las partes.</li> </ul>

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1 Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo aplicada, y tiene como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo 2018, como consecuencia de iniciarse un proceso sobre desalojo, no obstante las partes haber arribado a un acuerdo conciliatorio.

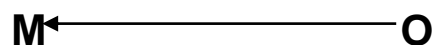
##### 3.1.1 Enfoque

El trabajo de investigación es cuantitativo toda vez que está enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social, en el sentido que el acta de conciliación extrajudicial no estaría cumpliendo con su objetivo como mecanismo alternativo de solución, ya que en su mayoría cuando se invita a la parte obligada a la restitución del bien, no asiste a la diligencia o asistiendo no llegan a un acuerdo para la restitución del bien inmueble.

##### 3.1.2 Alcance o nivel

La investigación tiene el alcance o nivel de descriptiva – explicativa.

##### 3.1.3 Diseño



Dónde: M = Es la muestra

O = Es la Observación



### 3.2 Población y Muestra

- **Población.** La población que se utilizó en la investigación han sido los expedientes sobre los asuntos contenciosos de desalojo por ocupante precario, sustanciados en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo 2018.

- **Muestra.** Se determinó de manera aleatoria 06 expedientes tramitados en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo 2018, sobre desalojo por ocupante precario.

### 3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Utilidad</b>
Análisis documental	Matriz de análisis	Recolección de datos
Fichaje	Fichas Bibliográficas de resumen	Marco teórico y bibliografía

### 3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información

- En el presente caso se procedió con el análisis crítico de los escritos de demanda y sus anexos, las resoluciones que admiten a trámite la demanda de los expedientes seleccionados sobre desalojo por ocupante precario, así como la bibliografía, revistas y páginas web vinculadas al tema.

- Asimismo se también se analizó los documentos estudiados durante el proceso de investigación.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

#### **4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS**

Habiéndose analizado los instrumentos de recolección de datos, descritos en el proyecto de investigación, entre ellos los expedientes sobre desalojo por ocupante precario, se procedió con la realización de la aplicación correspondiente para su análisis, y que el resultado informativo que se obtuvo viene a constituir el indicante de las conclusiones a las que se llegó en la investigación.

El objeto de la presente investigación científica contenida en el informe de tesis, es dar solución a un problema no solo en su aspecto teórico, sino de manera fáctica teniendo en cuenta que en el tema jurídico relacionado a la incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, en la conciliación no estaría cumpliendo con su objetivo como mecanismo alternativo de solución, ya que en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, invitada la parte demandada no estaría asistiendo a la audiencia debido a la propia naturaleza de la pretensión o que asistiendo no se llega a un acuerdo, y que asistiendo y arribando a un acuerdo no cumple con la devolución del bien inmueble, por lo que en este caso se tiene que habiendo acuerdo o no, es completamente previsible que se recurrirá ante el Órgano Jurisdiccional en la vía del proceso sumarísimo, a fin de lograr la restitución del bien inmueble. Para ello, se aplicó una ficha de observación como instrumento de medición sobre una muestra que consta de seis expedientes sobre la materia, para determinar el fundamento por el cual el Juez del Primer Juzgado Civil de

Huánuco, pese a que la Conciliación Extrajudicial no cumple con su objetivo, exige como presupuesto a la demanda de desalojo por ocupante precario el acta de conciliación, y como consecuencia de ello se afecta la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho de acción; así mismo explorar y brindar alternativas de solución que hagan posible su atención.

Los resultados obtenidos del análisis realizado a seis expedientes sobre desalojo por ocupante precario, tramitados por ante el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2018, determinó en dichos procesos, que la conciliación no cumple con su objetivo que es solucionar un conflicto de intereses como mecanismo alternativo de solución, y no obstante a ello el Órgano Jurisdiccional exige como presupuesto de la demanda el acta de conciliación extrajudicial, lo que evidentemente vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del propietario del bien inmueble.

**CUADRO No. 01**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTE</b>	<b>ES OBLIGATORIA SU EXIGENCIA DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL.</b>	<b>ES FACULTATIVA SU EXIGENCIA DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL.</b>	<b>CONCILIACIÓN CON ACUERDO POR LAS PARTES.</b>	<b>CONCILIACIÓN SIN ACUERDO DE LAS PARTES.</b>
<b>No. 00062-2018- 0-1201-JR-CI-01</b>	SI	NO	NO	SI
<b>No. 00059-2018- 0-1201-JR-CI-01</b>	SI	NO	NO	SI
<b>No. 00086-2018- 0-1201-JR-CI-01</b>	SI	NO	NO	SI
<b>No. 00002-2018- 0-1201-JR-CI-01</b>	SI	NO	NO	SI
<b>No. 00020-2018- 0-1201-JR-CI-01</b>	SI	NO	NO	SI
<b>No. 00077-2018- 0-1201-JR-CI-01</b>	SI	NO	NO	SI

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por ocupante precario.

Elaborado: Tesista.

En el primer cuadro se advierte expedientes tramitados en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, en la que se advierte en los procesos de desalojo por ocupante precario que es obligatoria la exigencia de la conciliación extrajudicial previamente a la demanda, lo que corrobora que no es facultativa su exigencia en los seis expedientes de desalojo por ocupación precaria asimismo durante la tramitación se tiene que las actas de conciliación ninguna de ellas contiene acuerdo entre las partes, evidenciándose por ende que existen actas de conciliación sin acuerdo entre las partes, de lo que se infiere que

la conciliación extrajudicial no cumple con su objetivo como mecanismo alternativo de solución, al no advertirse en ninguna de las actas de conciliación acuerdo entre las partes respecto de la pretensión de desalojo por ocupante precario, y con ello la vulneración de la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho, es decir el derecho a que se le haga justicia, sin restricción alguna como en el presente caso al exigirse como requisito de procedencia de la demanda la conciliación extrajudicial.

**CUADRO No. 02**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTE</b>	<b>REQUISITO DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA.</b>	<b>REQUISITO DE PROCEDENCIA DE LA DEMANDA.</b>	<b>ACTA DE CONCILIACIÓN CON ASISTENCIA DE LA PARTES.</b>	<b>ACTA DE CONCILIACIÓN SIN ASISTENCIA DE LAS PARTES.</b>
<b>No. 00062-2018-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	NO	SI
<b>No. 00059-2018-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	NO	SI
<b>No. 00086-2018-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	NO	SI
<b>No. 00002-2018-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	NO	SI
<b>No. 00020-2018-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	NO	SI
<b>No. 00077-2018-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	NO	SI

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre Desalojo por ocupante precario.

Elaborado: Tesista.

En el segundo cuadro se advierte de los expedientes tramitados en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, en las que se tiene que el acta de conciliación extrajudicial, en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario constituye requisito de admisibilidad de la demanda, su inobservancia conlleva a que la demanda se declare inadmisibile de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 426 del Código Procesal Civil, asimismo el acta de conciliación es requisito de procedencia de la demanda siempre y cuando el juez no advierte al calificar la demanda que se prescindió de

dicho requisito, y por lo tanto en el saneamiento del proceso puede declarar la nulidad de todo lo actuado y la conclusión del proceso porque el demandante carece manifiestamente de interés para obrar de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil, asimismo se ha constatado que el acta de conciliación extrajudicial presentado como anexo de la demanda es sin la asistencia de las partes a la audiencia con lo que se corrobora que en efecto no existe una sola acta de conciliación con asistencia de las partes invitadas, de lo que se concluye que el acta de conciliación extrajudicial no tiene incidencia en la solución del conflicto en el asunto contenciosos de desalojo por ocupante precario, como medio alternativo de solución.

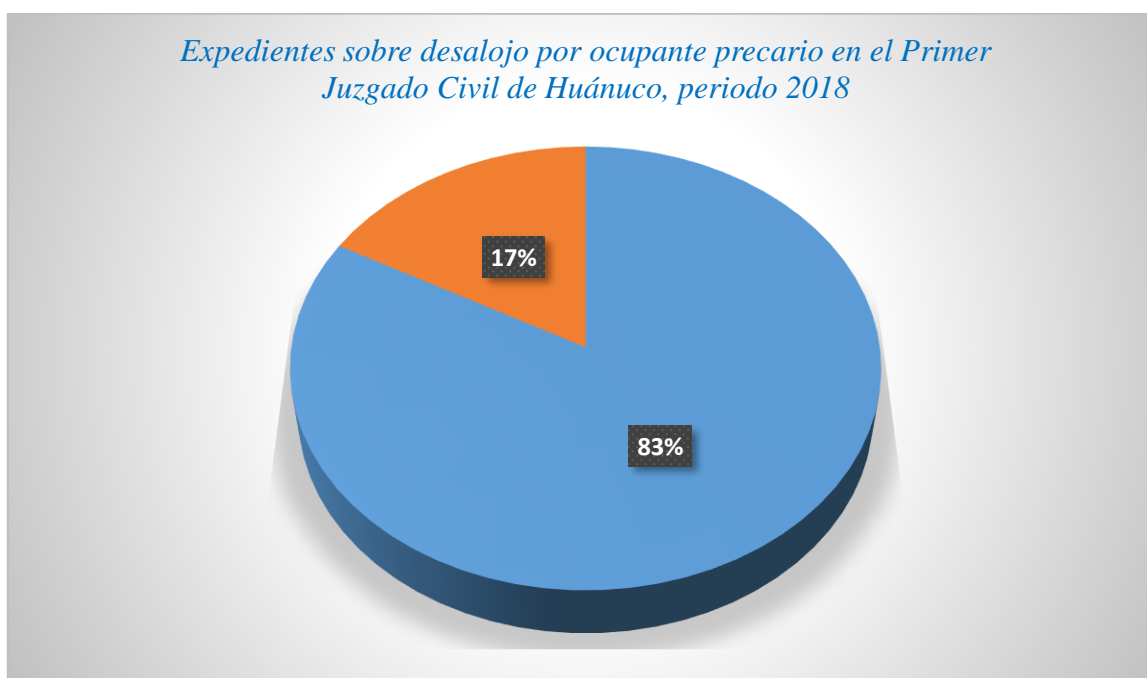
### CUADRO No. 03

En el cuadro a continuación se determina el total de expedientes sobre desalojo por ocupante precario del Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2018, se advierte en mayor volumen que las actas de conciliación extrajudicial no contienen acuerdos entre las partes y un menor volumen, en la que las actas contienen acuerdos entre las partes.

<i>Expedientes sobre desalojo por ocupante precario del Primer Juzgado de Civil de Huánuco periodo 2018</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Las actas de conciliación extrajudicial no contienen acuerdos entre las partes en la pretensión de desalojo por ocupante precario</i>	<i>05</i>	<i>83 %</i>
<i>Las actas de conciliación extrajudicial si contienen acuerdos entre las partes en la pretensión de desalojo por ocupante precario</i>	<i>01</i>	<i>17 %</i>
<b><i>TOTAL</i></b>	<b><i>06</i></b>	<b><i>100 %</i></b>

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por ocupante precario.

Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por ocupante precario.

Elaborado: Tesista



## **Análisis e interpretación**

Habiendo hecho un análisis a la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes en materia civil sobre el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, se advierte de lo aplicado que en el 83 % de los expedientes, las actas de conciliación no contiene acuerdos entre las partes, de lo que se tiene que en ésta pretensión poco interesa al invitado llegar a un acuerdo, porque de ser así sería complementemente inminente una pronta restitución del bien en la vía del proceso único de ejecución porque el acta de conciliación tendría la calidad de título ejecutivo.

Ahora bien, el 17% de expedientes en materia civil, sobre el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, las actas de conciliación contienen acuerdos entre las partes sobre la restitución del bien al titular del derecho, es decir al propietario.

## **Conclusión.**

Como resultado podemos afirmar que en el Primer Juzgado Civil de Huánuco del Distrito Judicial de Huánuco, en el periodo 2018, se evidencia un mayor volumen de porcentaje, que las actas de conciliación no contiene acuerdos entre las partes en el asunto contenciosos de desalojo por ocupante precario, y no obstante a ello constituye un requisito obligatorio para incoar el proceso de desalojo por ocupante precario, caso contrario la demanda es declarada inadmisibile de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 426 del Código Procesal Civil, porque la demanda no contiene los anexos exigidos por ley, y de ser el caso improcedente la demanda de conformidad con lo dispuesto

en el artículo 427 de la norma antes acotada por los siguientes fundamentos que desglosaremos a continuación:

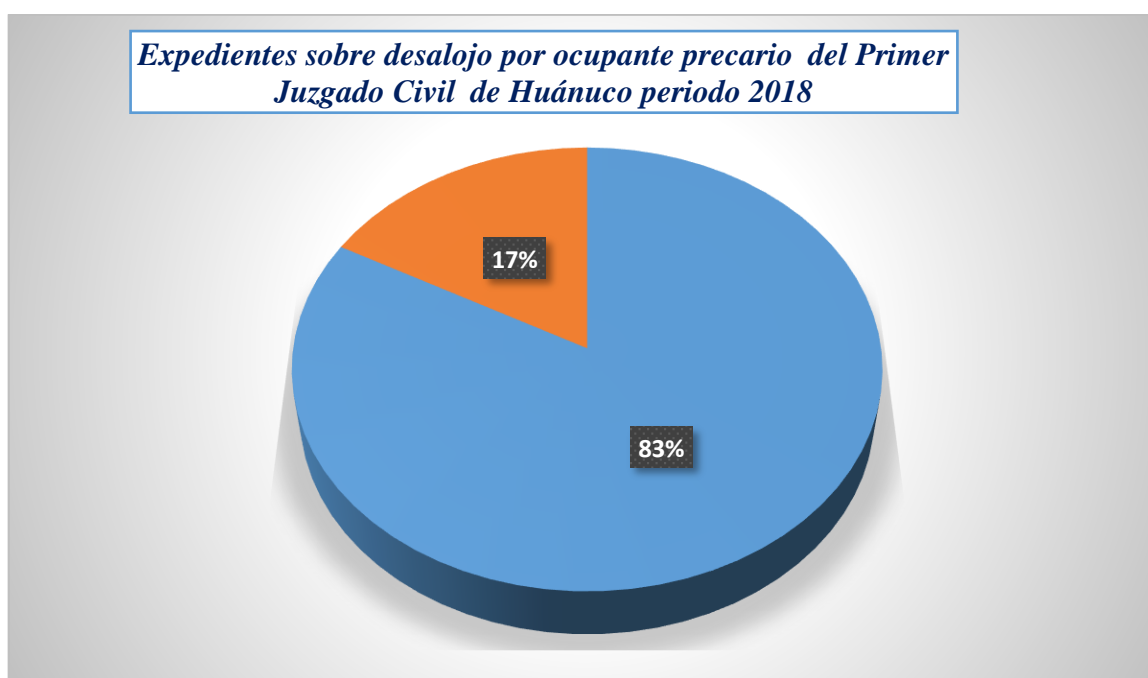
- Porque los operadores del Órgano Jurisdiccional competente para conocer el asunto de desalojo por ocupante precario, al calificar la demanda analizan si se ha adjuntado acta de conciliación extrajudicial, caso contrario declara inadmisibile la demanda.
- Porque el Juez del Primer Juzgado Civil de Huánuco, en la etapa del saneamiento procesal, en caso de haber admitido la demanda prescindiendo el acta de conciliación, declara la nulidad de todo lo actuado y la conclusión del proceso de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 427 del Código Procesal Civil, porque el demandante carece manifiestamente de intereses para obrar, al no haber adjuntado como recaudo a la demanda el acta de conciliación extrajudicial como requisito previo a la demanda.

Es claro que en nuestro ordenamiento jurídico el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, previamente a la demanda se tiene que agotar la instancia de la conciliación extrajudicial, como requisito y presupuesto de la demanda, pese a que de las actas de conciliación se puede advertir en gran volumen que no existe acuerdo entre las partes sobre dicha pretensión.

**CUADRO N° 03**

<i>Expedientes sobre desalojo por ocupante precario del Primer Juzgado de Civil de Huánuco periodo 2018</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Las actas de conciliación extrajudicial no asisten las partes en la pretensión de desalojo por ocupante precario</i>	05	83 %
<i>Las actas de conciliación extrajudicial asisten las partes en la pretensión de desalojo por ocupante precario</i>	01	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>06</b>	<b>100%</b>

Fuente: Matriz de Análisis de expediente sobre desalojo por ocupante precario.  
Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de expedientes sobre desalojo por ocupante precario.  
Elaborado: Tesista

### **Análisis e interpretación**

Habiendo analizado la muestra de la presente investigación, consistente en 06 expedientes en materia civil, en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, advirtiéndose de lo aplicado que el 83 % de los expedientes,

que las actas de conciliación extrajudicial en mayor volumen la parte invitada no asiste a la audiencia convocada y escasamente un 17% en la que la parte invitada asiste a la audiencia convocada por el conciliador de lo que se infiere que el acta de conciliación extrajudicial no tiene incidencia en la solución del conflicto en el proceso de desalojo por ocupante precario.

### **Conclusión.**

De la obtención de todos estos resultados, es posible llegar a una conclusión la cual está dada que el mayor porcentaje de los procesos sobre desalojo por ocupante precario, las actas de conciliación extrajudicial no contiene acuerdos entre las partes así como la parte invitada no asiste a la audiencia convocada por el conciliador, y un porcentaje mínimo en la que se advierte que las actas de conciliación contienen acuerdos, asimismo la parte invitada ha asistido a la audiencia convocada por el centro de conciliación.

### **4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis**

Con la información recopilada, analizada e interpretada mediante técnicas de análisis, se evidencia que en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, las actas de conciliación no tienen incidencia significativa en la solución del conflicto del asunto contencioso de desalojo por ocupante precario como medio alternativo de solución, y por lo tanto vulnera la tutela jurisdiccional efectiva del titular de la acción al restringírsele el derecho a la justicia en caso de no contar con dicha acta ya que por su poca significancia no sería exigible como requisito previo a la demanda.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1 Contratación de los resultados**

De acuerdo a los resultados obtenidos después de analizadas los expedientes en materia civil sobre el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, queda demostrado que en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, en el periodo 2018, se ha vulnerado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho de acción, al exigírsele como requisito previo a la demanda, el acta de conciliación extrajudicial, pese a que no tiene incidencia significativa en la solución del conflicto en materia de desalojo por ocupante precario como medio alternativo de solución, ya que del análisis de los mismos se tiene que las partes en gran volumen no convienen en ningún acuerdo sobre la restitución del bien, así como en muchos casos la parte invitada no asiste a la audiencia convocada por el centro de Conciliación, por lo tanto con la presente investigación se hará conocer y verificar que el acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario no tiene incidencia significativa en la solución del conflicto, y por lo tanto exigir que el mismo no constituya requisito obligatorio previa a la demanda.

## CONCLUSIONES

En el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2018, conforme se ha analizado los seis expedientes en materia civil, sobre el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, se llegó a las siguientes conclusiones:

**1.-** El acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, no tiene incidencia significativa en la solución del conflicto en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, ya que no cumple con su objeto como medio alternativo de solución de conflictos, vulnerando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho a la restitución del bien materia del proceso.

**2.-** El nivel de eficacia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, es mínima porque no soluciona el conflicto extrajudicialmente en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, ya que del análisis de dichas actas no contiene acuerdo entre las partes sobre la pretensión demandada a fin de lograr la restitución del bien en menor tiempo posible.

**3.-** En el 2018 ha sido muy frecuentes la aplicación de las actas de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, ya que dichas actas carecen de acuerdos entre las partes, y por lo tanto no tiene la calidad de título ejecutivo a fin de solicitar la restitución del bien en la vía del proceso único de ejecución, que es la vía más recomendable para lograr una pronta restitución del bien.

## **RECOMENDACIONES**

Al culminar la investigación, luego de estudiar la muestra y comprobar nuestra hipótesis se recomienda lo siguiente:

**1.-** Para una mayor incidencia del acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, en la solución del conflicto en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, y no vulnerar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho a la restitución del bien materia del proceso, los conciliadores extrajudiciales solo deben ser abogados colegiados, ya solo ellos conocen de las pretensiones en las que se solicita conciliación extrajudicial, y no cualquier ciudadano que desconoce de derecho.

**2.-** Para contar con mayor eficacia el acta de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, y solucionar el conflicto extrajudicialmente en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, 2018, a la parte invitada que no asista a la audiencia convocada por Centro de Conciliación, se le debe imponer una multa no menor de dos ni mayor de cinco unidades de referencia procesal.

**3.-** Para una mayor frecuencia de aplicación de las actas de conciliación extrajudicial en el asunto contencioso de desalojo por ocupante precario, en el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, solo deben ser judicializadas las actas de conciliación que contengan acuerdos entre las partes respecto de la restitución del bien materia del proceso, caso contrario no constituiría requisito previa a la demanda de desalojo por ocupante precario.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BIGLIAZI GERI, Lima; (1997). *“Diritto Civile. Norme, Soggetti e Rapporto Giuridico”*. UTET: Torino.
- BUSTAMANTE Reynaldo. (2001). *“Derechos Fundamentales y Proceso Justo”*, Lima: Ara Editores.
- CARNELUTTI, Francesco. (1951) *“Teoría Generale del Diritto”*. Edizione Scientifiche Italiane: Roma.
- CHIOVENDA, Giuseppe. *“Principii di diritto processuale civile”*. JOVENE: Napoli.
- CHICHIZOLA, Mario. (1996). *“El debido proceso como garantía constitucional”*. Lima.
- CÓDIGO CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- FLORES POLO, Pedro. (1980) *“Diccionario de términos Jurídicos”*, Tomo I A-F Primera Edición. Lima .Cultural Cuzco S.A.
- GACETA JURIDICA (2016) *Código Procesal Civil Comentado*. Editorial El Búho E.I.R.L. Lima-Perú.
- GUTIERREZ (2015) *“La conciliación extrajudicial”*. Edición Calaméo.



- GUILHERME MARINONI Luis. (2011). *Estudios Sobre los Medios Impugnatorios en el Proceso Civil*. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. *Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil*. Grijley E.I.R.L. Tercera Edición. Lima (2011).
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. *Comentarios al Código Procesal Civil*. Pacífico Editores SAC. Cuarta Edición. Lima (2016).
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica. Quinta Edición. Lima.
- OBANDO BLANCO Víctor Roberto. (2010) *“Proceso civil y el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva”* Tercera Edición. Lima.
- POZO SANCHEZ Julio. (2018). *Summa Civil*. Editorial Nomos y Thesis. Lima.
- SAGASTEGUI URTEAGA, P. (1998) *“La conciliación judicial y extrajudicial”*. Lima: Ediciones forenses.
- ROMERO GÁLVEZ Salvador Antonio. (2003) *“La Conciliación: Procedimiento Y Técnicas De Conciliación”* Lima.

# ANEXO

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**“LA INCIDENCIA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN VIOLENCIA FAMILIAR Y SU CAUTELA EN LA INTEGRIDAD FÍSICA Y PSICOLÓGICA EN EL JUZGADO MIXTO DE LAURICOCHA, 2017”**

PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿Cómo incidirá el auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el Juzgado Mixto de Lauricocha, 2017?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Demostrar el grado de incidencia del auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el Juzgado Mixto de Lauricocha, 2017.</p>	<p><b>HIPOTESIS GENERAL</b> El auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico, no tiene incidencia significativa, con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el Juzgado Mixto de Lauricocha, 2017.</p>	<p><b>INDEPENDIENTE</b></p> <p>El auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico.</p>	<p>- Denuncia por el delito contra la mujer y los integrantes del grupo familiar.</p> <p>- Audiencia especial de medidas de protección.</p>	<p>- Prevenir, erradicar y sancionar todo forma de violencia Actos de violencia contra las mujeres.</p> <p>- Mecanismos, medidas y políticas integrales de prevención.</p> <p>- Audiencia en el plazo de 72 horas de presentada la denuncia.</p> <p>- Resolución especial que dicta medidas de protección.</p>	<p>1. Matriz de análisis.</p> <p>2. Fichas Bibliográficas de resumen.</p>
<p><b>PROBLEMA ESPECIFICO</b> <b>PE1</b> ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado del auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el Juzgado Mixto de Lauricocha, 2017?</p> <p><b>PE2</b> ¿Qué tan frecuentes se han aplicado el del auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el Juzgado Mixto de Lauricocha, 2017?</p>	<p><b>OBJETIVO ESPECIFICO</b> <b>OE1</b> Determinar el nivel de eficacia logrado del auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el juzgado Mixto de Lauricocha, 2017.</p> <p><b>OE2</b> Identificar el nivel de frecuencia en que se han aplicado el auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el juzgado Mixto de Lauricocha, 2017.</p>	<p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</b></p> <p><b>SH1.-</b> El nivel de eficacia del auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico es relativamente bajo con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el juzgado Mixto de Lauricocha, 2017.</p> <p><b>SH2.-</b> En el 2017 ha sido muy frecuentes en que se han aplicado el auto especial de medidas de protección por maltrato físico y psicológico con la tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada en el juzgado Mixto de Lauricocha.</p>	<p><b>DEPENDIENTE</b></p> <p>La tutela jurisdiccional efectiva de la agraviada.</p>	<p>- Admisión de la denuncia de violencia familiar y fecha de audiencia especial de medidas de protección.</p> <p>- Medidas de protección dictas a favor de la agraviada.</p>	<p>- Resolución que ordena examen psicológico de la denunciante.</p> <p>- Resolución que ordena examen médico de la denunciante.</p> <p>- Medidas de protección por maltrato físico.</p> <p>Medidas de protección por maltrato psicológico.</p>	